

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0009/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 30.11.2004 Verfasser:						
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2005							
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.12.2004</td> <td>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</td> </tr> <tr> <td>12.01.2005</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	14.12.2004	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	12.01.2005	Rat der Stadt Aachen
Datum	Gremium						
14.12.2004	Betriebsausschuss Gebäudemanagement						
12.01.2005	Rat der Stadt Aachen						

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Erläuterungen

Aufgrund Veränderungen im städtischen Investitionsprogramm und neuen Erkenntnissen ergeben sich gegenüber der Ursprungsvorlage Veränderungen im Wirtschaftsplan 2005 für das Gebäudemanagement der Stadt Aachen.

Der Anlage beigefügt sind die veränderten Anlagen mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Im Erfolgsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung für das Wirtschaftsjahr ergeben sich weitere Ergebnisverbesserungen.

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den vorläufigen Wirtschaftsplan 2005 zu beschließen.

Auf Vorschlag des Betriebsausschusses beschließt der Rat den vorläufigen Wirtschaftsplan 2005.

Erläuterungen:

**Vorläufiger
Wirtschaftsplan**

der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung
Gebäudemanagement der Stadt Aachen
für das Wirtschaftsjahr
2005

A) Allgemeine Erläuterungen

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2005 zeigt, dass trotz der kurzen Zeit des Bestehens der Einrichtung die mit der Gründung verfolgten Ziele erreicht werden.

Gemäß der mit dem Oberbürgermeister geschlossenen Zielvereinbarung mit Datum vom 21.01.2004 bestehen Sachziele und Konsolidierungsvereinbarungen im Hinblick auf Personal- und Sachkosten. Diese Vereinbarungen werden voraussichtlich für die Wirtschaftsjahre 2004/2005 nicht nur erfüllt, sondern eine darüber hinausgehende Konsolidierung erreicht.

Im Vorfeld zur Eigenbetriebsgründung wurden bereits in erheblichem Umfang Stellen im Gebäudemanagement abgebaut. Mit Start des Eigenbetriebes waren noch 18 Stellen in den Folgejahren einzusparen. Hierin berücksichtigt ist die Einsparung von 4 Stellen zur Finanzierung einer geeigneten DV-Unterstützung (CAFM).

In 2004 wurden 3 Vollzeitstellen im technischen Bereich (2 Ingenieure und 1 stellvertretende Werkstattleitung), 8 VZ-Stellen im Reinigungsbereich und 0,5 Stelle im Postdienst eingespart. Zusätzlich eingespart wurden 1 üpl. TZ-Reinigungskraft und 2 üpl. VZ-Stellen in den Post- und Botendiensten.

Ab 2005 sind noch insgesamt 12 Stellen in Folgejahren einzusparen zuzüglich der restlichen Stellen im Reinigungsbereich (insgesamt 32,5 VZ-Stellen laut Stellenplan). In 2005 werden mindestens 1 weitere Ingenieurstelle, 0,5 Stelle im Verwaltungsbereich und 3 weitere Reinigungsstellen abgebaut. Der unterjährige Personalabbau wurde bei der Personalkostenbudgetberechnung berücksichtigt. Der insgesamt stattfindende Stellenabbau entspricht einer Reduzierung der Personalkosten um rd. 550.000 Euro.

Im Bereich der Fremdreinigungskosten findet seit 2003 durch die Ausschreibung von Reinigungsleistungen eine kontinuierliche Absenkung statt. So konnten die Sachausgaben von 7,4 Mio Euro in 2002 auf voraussichtlich 6,79 Mio Euro in 2005 gesenkt werden.

Beispielhaft sind nachfolgend einige Konsolidierungsmaßnahmen aufgeführt:

<u>Bereich</u>	<u>Maßnahmen</u>
Reinigung	Ausschreibung, Leistungsverdichtung bei der Eigenreinigung, Verhandlungen zur Weitergabe von Tarifsenkungen im Bereich der Gebäudereinigung. Es wurden keine Standardreduzierungen vorgenommen.
Grundbesitzabgaben	U.a. Reduzierung des Müllvolumens durch Kennzahlenbildung und Entwicklung von Vorgabewerten, Ausweitung des Bonussystems
Telekommunikation	Intensivierung der Zusammenarbeit mit der städt. Tochter accom / Nutzung von Synergien
Anmietungen für die Stadt Versicherungsleistungen	Aufgabe von Anmietungen Marktvergleich, Ausschreibung bzw. Neuvergabe

Neben dem wichtigen Thema der Konsolidierung wurden jedoch auch die vereinbarten Sachziele vorangetrieben.

Die Bewertung aller Objekte des Sondervermögens wird planmäßig Ende 2004 abgeschlossen sein, so dass die Eröffnungsbilanz erstellt und die noch fehlenden Angaben im Wirtschaftsplänen ergänzt werden können (u.a. Abschreibung, Zinsen, Finanzierungsstrukturen).

Daneben ist die Umstellung auf kaufmännische Buchführung vollzogen, so dass wichtige Schritte auch im Hinblick auf die Anforderungen eines Neuen Kommunalen Finanzmanagements umgesetzt wurden.

Die Grundlagen zur Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells werden zur Zeit geschaffen, als Pilotbereich kann der Schulzweckverband Berufkollegs gewertet werden.

Trotz massivem Personalabbaus werden Baumaßnahmen in erheblichem Umfang reibungslos und störungsfrei für die Nutzer abgewickelt.

So verarbeitete der Eigenbetrieb neben dem Volumen von insgesamt 42,2 Mio Euro im Erfolgsplan in 2004 ca. 18 Mio Euro im investiven Bereich (Wirtschaftsplan und Haushalt). In 2005 werden ähnliche Größenordnungen erreicht.

B) Erläuterungen zum Wirtschaftsplan

Der vorläufige Wirtschaftsplan für 2005 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen besteht aus:

1. Erfolgsplan
2. Stellenplan
3. Vermögensplan
4. Investitionsplan

1. Erläuterungen zum Erfolgsplan

Der Erfolgsplan stellt die Ertrags- und Aufwandsseite der Einrichtung dar. Zur besseren Übersicht über die Entwicklung wurden die Planwerte für das Wirtschaftsjahr 2004 aufgenommen.

Der Eigenbetrieb erhält bis zur Einführung des Vermieter-Mieter-Modells aus dem Haushalt eine jährliche Einmalzahlung ("Zuschuss"). Diese bildet -zusammen mit den direkten Erträgen vom Schulzweckverband, aus Dienstleistungen für die Stadt und Erträgen von Dritten- die Summe der betrieblichen Erträge. Die Einmalzahlung der Stadt ergibt sich rechnerisch durch Differenzbildung zwischen Aufwendungen und den übrigen Erträgen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Konsolidierung sowohl die erheblichen Preissteigerungen im Energiebereich sowie die Aufwendungen für zusätzliche Aufgaben aufgefangen werden konnten. Die umfangreichen Verlagerungen innerhalb des Haushaltes (z.B. Grünanlagen und Toilettenanlage vom E 18, Personalsachbearbeitung vom FB 11) erhöhen zwar die Einmalzahlung, sind jedoch haushaltsneutral, da sie an anderer Stelle entfallen.

Der vorgelegte Erfolgsplan enthält keine Abschreibungen und Zinszahlungen, sondern zu Zeit nur die aus dem Haushalt ableitbaren Aufwendungen. Die noch fehlenden Angaben werden ermittelt, sobald die Vermögensbewertung abgeschlossen ist. Der ergänzte Wirtschaftsplan wird dann Mitte 2005 dem Betriebsausschuss und Rat vorgelegt.

2. Erläuterungen zum Stellenplan

Der Stellenplan zeigt eine Übersicht der geplanten Stellen in 2004 und in 2005 und zeigt somit die Entwicklung auf. Der konsequente Stellenabbau spiegelt sich auch im Stellenplan 2005 wieder. Veränderungen ergeben sich haushaltsneutral durch:

- die Verlagerung der Personalsachbearbeitung vom FB 11 zum E 26 (Stelle A 11)
- die Verlagerung der Telefonzentrale zum FB 11
- die Verlagerung von 3 Stellen aus dem Bereich Toilettenanlage Katschhof

Eine weitere Veränderung ergibt sich durch die vom Vorstand beschlossene Übertragung der Aufgabe "Zentrales Beschaffungsmanagement" an den E 26 (2 Stellen, BAT IV a und A 10).

3. Erläuterungen zum Vermögensplan

Grundsätzlich werden alle gebäudebezogenen Maßnahmen des städtischen Investitionsprogramms - mit Ausnahme der Einrichtungsgegenstände und Betriebsvorrichtungen- seit dem 01.01.2004 im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes geführt.

Einrichtungsgegenstände und Betriebsvorrichtungen werden -den Grundsätzen von NKF folgend und zur eindeutigen Abgrenzung von den baulichen Investitionen- als nicht mit dem Gebäude verbunden beim Bedarfsträger und somit im Haushalt etatisiert.

Erhebliche Restabwicklungen im Haushalt aus Projekten vor 2004 sind nicht im Wirtschaftsplan aufgeführt, werden jedoch vom Eigenbetrieb betreut und noch in der Kameralistik verbucht. Nach Fertigstellung werden diese ggfs. nachträglich in das Sondervermögen übernommen bzw. aktiviert.

Die Kämmerei verhandelt auch in 2005 die Freigaben für nicht begonnene Maßnahmen - auch die des Vermögensplans E 26 - mit der Bezirksregierung, da alle städtischen Investitionen auf den Kreditrahmen der Stadt angerechnet werden.

Da die Abschreibungshöhe noch nicht ermittelt werden kann, wurden die investiven Maßnahmen untypischerweise parallel im Vermögenshaushalt der Stadt und im Wirtschaftsplan etatisiert. |

In 2004 und 2005 werden voraussichtlich somit aus dem Vermögenshaushalt die Maßnahmen im Wirtschaftsplan je nach Maßnahmenfortschritt finanziert. Ob dies über Zuweisungen und/oder Darlehen an den E 26 geschieht, muss noch abschließend festgelegt werden. Perspektivisch sollen die Maßnahmen nicht mehr im Haushalt geführt werden, u.a. um bei freigegebenen Maßnahmen die Mittelübertragung zu erleichtern. So können im Wirtschaftsplan einmal genehmigte Maßnahmen bzw. nicht verausgabte Mittel ohne erneute Zustimmung der Bezirksregierung übertragen werden.

Auch der Vermögensplan ist ohne Abschreibung bzw. Finanzierungsstrukturen vorerst 1:1 aus dem Haushalt abgeleitet und wird um die fehlenden Angaben ergänzt und Mitte 2005 vorgelegt.

4. Erläuterungen zum Investitionsplan

Dieser ersetzt vorläufig den üblicherweise zu erstellenden Finanzplan. Der Finanzplan zeigt die mittelfristige Entwicklung von Erträgen und Aufwendungen (Erfolgsplan) sowie der Auszahlungen und Deckungsmittel des Vermögensplans. Aus den bereits o.g. Gründen kann dieser erst im 2. Halbjahr 2005 vorgelegt werden. Der Investitionsplan gibt -stark verkürzt- die geplanten Auszahlungen des Vermögensplans in den kommenden 5 Jahren in Anlehnung an den Haushaltsplan wieder.

C) Ausblick

Anfang Oktober lag der ermittelte Vermögenswert von 176 bis dato bewerteten Liegenschaften bei 606.718.000 Euro, weitere 59 Liegenschaften befanden sich noch in der Bewertung. Die Vermögensbewertung der Objekte im Sondervermögen wird voraussichtlich planmäßig Ende 2004 abgeschlossen sein

Die Abschreibungshöhe in 2004 ergibt sich nach Abschluss der Vermögensbewertung und Umsetzung der Werte in die Anlagenbuchführung. Sobald die Höhe feststeht, wird auch die Darlehensübernahme bzw. die Bilanzstruktur abschließend mit der Kämmerei bestimmt.

Prämisse für die Darlehensübertragung soll sein, dass die jährliche Abschreibung und der jährliche Tilgungsdienst sich in ihrer Höhe entsprechen. Ziel dieser Regelung ist die Verlustvermeidung für den Eigenbetrieb unter gleichzeitiger Wahrung der Haushaltsneutralität.

Die Kämmerei ermittelt, in welcher Höhe Kredite auf den Eigenbetrieb übertragen werden können. Im vorläufigen Wirtschaftsplan 2004 war eine Darlehensübertragung in Höhe von 171.000.000 Euro vorgesehen. Die endgültige Finanzierungsstruktur - u.a. auch die Höhe des Stammkapitals- wird sinnvollerweise nach erfolgter Vermögensbewertung im Rahmen der Eröffnungsbilanz festgelegt.

Der Eigenbetrieb wird die Bilanzen und die daraus resultierende Vervollständigung des Wirtschaftsplans 2005 dem Betriebsausschuss und Rat zu Beginn des 2. Halbjahres vorlegen.

Der Rat hat in der Sitzung vom 08.10.2003 beschlossen, ab dem Haushaltsjahr 2006 das Vermieter-Mieter-Modell umzusetzen. Mit den umfangreichen Vorarbeiten wurde ebenfalls begonnen.

Zur Ermittlung von Kostenmieten müssen für mehrere hundert Liegenschaften, auf denen sich wiederum verschiedene Gebäude befinden (z.B. Schulgebäude, Turnhalle, Hausmeisterwohnung), neben der Vermögensbewertung die Verwaltungskosten ermittelt und die Kostenmieten pro Objekt

und/oder nach Objektkategorien ermittelt werden. Zur Nebenkostenberechnung müssen die Vergangenheitswerte kontrolliert und ggfs. angepasst werden, eine objektspezifische Aufteilung/Zuordnung gefunden, Unterzähler eingebaut, Daten anderer Bereiche abgefragt oder übernommen (z.B. Pflege der Außenanlagen, Winterdienst) und Budgets für die Folgejahre berechnet werden.

Im Projekt Schulzweckverband Berufkollegs wurde erstmalig die gesamte Bandbreite von Vermögensbewertung, Mietpreiskalkulation und Nebenkostenermittlung bis hin zum Mietvertrag entwickelt. Der Arbeitsaufwand für diese Erstermittlung ist immens und auch die jährliche Erstellung von Miet- und Nebenkostenabrechnungen bedeutet dauerhaft zu erbringenden Zusatzaufwand. Dieser wird jedoch gerechtfertigt durch die Einsparungen, die aus dem Vermieter-Mieter-Modell bzw. einer umfassenden Budgetierung zu erwarten sind.

Aus sachlichen Erwägungen spricht -wegen der Auswirkungen auf den Haushalt- jedoch auch einiges dafür, das Vermieter-Mieter-Modell parallel mit der Einführung von NKF und umfassender Budgetierung umzusetzen.

Die Ausgaben, insbesondere im Bereich der Bewirtschaftungskosten, sollen bis zur Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells durch das Gebäudemanagement weiter optimiert werden.

In den Folgejahren wird dann durch die Einbeziehung der Nutzer in die Kostenverantwortung und die Schaffung von Transparenz bei allen gebäudebezogenen Kosten und Erlösen weiteres Konsolidierungspotential erwartet.

Anlage/n:

Erfolgsplan
Stellenübersicht
Vermögensplan
Investitionsplan